



Las Protecciones para los Inquilinos Comerciales de COVID-19 del Condado de Los Ángeles



¿Qué es la Resolución de Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado?

El 28 de septiembre del 2021, la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles (“Junta”) adoptó la Resolución de Protección para los Inquilinos de COVID-19 (“Protecciones para Inquilinos de COVID-19”) del Condado de Los Ángeles (“Condado”), que extendió ciertas protecciones anteriormente en efecto bajo la Moratoria de Desalojo del Condado. Las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 brindan una defensa afirmativa contra los desalojos para inquilinos residenciales* y comerciales, incluidos inquilinos de espacios de casas móviles, hasta el 31 de enero del 2022, a menos que la Junta las revoque o extienda. Durante las fechas de vigencia de las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19, los inquilinos comerciales no pueden ser desalojados por falta de pago de alquiler relacionado con COVID-19.

¿Qué incluyen las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado para inquilinos comerciales (colectivamente, “Inquilinos”)?

- Prohíbe los desalojos:
 - o Por falta de pago del alquiler debido a los impactos financieros relacionados con la pandemia de COVID-19;
 - o Falta de pago de alquiler de la deuda que se acumula durante la moratoria debajo los términos de un plan de pago, si el Inquilino tiene nueve (9) empleados o menos;
 - o Inquilinos con un contrato de arrendamiento remanente o de mes a mes.
- Prohíbe que el propietario aplique un pago de alquiler a cualquier otra obligación de alquiler, excepto el alquiler del mes actual, a menos que el inquilino este de acuerdo de lo contrario.

¿Esto significa que los Inquilinos no tienen que pagar el alquiler?

No. Las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 del Condado no es una cancelación del alquiler impago durante la Moratoria o el periodo de las Protecciones. Los Inquilinos con nueve (9) empleados o menos tendrán hasta doce (12) meses después del final del período de las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 para pagar cualquier alquiler vencido. Los Inquilinos con diez (10) pero no más de cien (100) empleados tendrán hasta seis (6) meses después del final de las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 para pagar cualquier alquiler vencido en pagos iguales, a menos que se hayan hecho otros arreglos con el propietario.

¿Qué deben hacer los Inquilinos para establecer protecciones?

- Los Inquilinos son responsables de notificar al propietario si no pueden pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con la pandemia de COVID-19.
- Los propietarios deben aceptar la auto certificación del Inquilino como una forma válida de notificación de los Inquilinos con nueve (9) empleados o menos (Consulte a continuación los requisitos de documentación para los Inquilinos con más de nueve (9) empleados).

**Nota: Consulte las preguntas frecuentes para inquilinos residenciales o de espacios de casas móviles, ya que estas preguntas frecuentes se refieren únicamente a inquilinos comerciales.*

- Los propietarios están prohibidos de acosar o intimidar a los Inquilinos que ejercen sus derechos bajo las Protecciones para Inquilinos de COVID-19.
- Los propietarios tienen que proporcionar a los Inquilinos con nueve (9) o menos empleados una copia de sus derechos bajo las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 dentro de diez (10) días de proporcionar una notificación de falta de pago de alquiler.
- Se anima a los Inquilinos y propietarios a elaborar un plan de pago durante y después de la terminación del periodo de las Protecciones.

¿Cuándo debe un Inquilino notificar a su propietario que no puede pagar el alquiler?

Los Inquilinos deben notificar a su propietario de su incapacidad para pagar el alquiler dentro de los siete (7) días posteriores al vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Los Inquilinos con nueve (9) empleados o menos pueden auto certificar su incapacidad para pagar el alquiler a su propietario, ya sea oralmente o por escrito. Los Inquilinos con diez (10) o más empleados, pero no más de cien (100), deberán proporcionar al propietario documentación por escrito que demuestre que no pueden pagar el alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19. Si pueden hacerlo, se anima a los Inquilinos a hacer pagos parciales de alquiler durante las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19.

¿A quién se aplican estas protecciones?

Las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 se aplica a los arrendamientos comerciales en las áreas no incorporadas del Condado y en todas las ciudades incorporadas ubicadas dentro del Condado, excepto en una ciudad que ha adoptado una moratoria de desalojo que proporciona protecciones iguales o mayores a los Inquilinos a comparación a las protecciones del Condado.

NOTA: Estas protecciones no se aplican a los Inquilinos que son multinacionales, cotizan en la bolsa, o que tienen más de cien (100) empleados. A partir del 1 de septiembre del 2020, estas protecciones no se aplican a los Inquilinos que alquilan espacio o propiedad ubicada en los aeropuertos dentro del Condado.

¿Qué pasa si mi ciudad tiene sus propias protecciones de desalojo por COVID-19?

Si una ciudad tiene sus propias protecciones de desalojo, es posible que las reglas del Condado no se apliquen. El 1 de septiembre del 2020, la Junta estableció las protecciones del Condado como una base para todos los Inquilinos en el Condado, con ciertas excepciones. Esto significa que prevalecerá la disposición de las Protecciones para Inquilinos de COVID-19 del Condado que proporciona la protección más sólida a los Inquilinos. Visite rent.lacounty.gov para obtener una lista de las ciudades incorporadas del Condado que tienen sus propias protecciones de desalojo por COVID-19.

¿Qué pasa si un propietario viola una condición de las Protecciones para Inquilinos de COVID-19?

Las Protecciones para los Inquilinos de COVID-19 del Condado puede proporcionar una defensa afirmativa si se le notifica de una retención ilícita de un inmueble (aviso formal de desalojo) o si enfrenta otras acciones civiles por falta de pagar el alquiler que se acumuló durante la moratoria debido a impactos financieros relacionados con COVID-19. Los Inquilinos no están obligados a mudarse a menos que reciban un Aviso de Desalojo de cinco (5) días del Departamento del Alguacil. Se recomienda que los inquilinos contacten al Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios para asistencia inmediata si recibe una notificación de su propietario o de la corte (información de contacto abajo).

Si tiene alguna pregunta o necesita asistencia contáctenos a:

 (800) 593-8222

 rent@dcbalacounty.gov

 RENT.LACOUNTY.GOV

**Nota: Consulte las preguntas frecuentes para inquilinos residenciales o de espacios de casas móviles, ya que estas preguntas frecuentes se refieren únicamente a inquilinos comerciales.*